

Bauleitplanung der Stadt Oberzent  
Bebauungsplan gem. § 30 Baugesetzbuch, BauGB

## Bebauungsplan „Am Hämmerichsweg“, Ober-Hainbrunn

### Begründung gem. § 9 (8) BauGB

#### 1.) Planungsziel und Abwägung

- Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und Klarstellung des Planbereiches. Durch die geplante Errichtung eines nicht gewerblichen Wirtschaftsgebäudes zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sind zur städtebaulichen Einfügung und zur Schonung des Landschaftsbildes die Festsetzung einer definierten überbaubaren Grundstücksfläche, einer max. Grundfläche des geplanten Gebäudes, einer Firsthöhe sowie eine Festsetzung zur schadlosen Beseitigung des anfallenden nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers, der äußeren Gestaltung des Gebäudes und einer Fläche zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.
- Die Festsetzungen wurden im Vorfeld der Planung mit dem Kreisbauamt und der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises abgestimmt.
- *Die Erläuterung, wie die Abwägung öffentlicher und privater Belange gem. § 1 (7) BauGB vorgenommen wurde, wird nach der Beschlussfassung beigelegt.*

Gem. § 9 (1) Baugesetzbuch, wird folgendes festgesetzt:

Der Planbereich wird aufgrund der näheren Umgebung als Dörfliches Mischgebiet gem. § 5a Baunutzungsverordnung, BauNVO, festgesetzt.

Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt max. 200 m<sup>2</sup>.

Die Firsthöhe des Sattel- oder Pultdaches beträgt max. 5,0 m.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den Grundstücken Flur 22, Nr. 84/1, 84/2 und 84/3 eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen oder alternativ eine Streuobstwiese aus mindestens 8 hochstämmigen heimischen Obstsorten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten

Gem. § 91 Hessische Bauordnung, HBO, wird folgendes festgesetzt:

Das Dach ist in den Farben dunkelrot bis rotbraun oder anthrazit einzudecken.

Die Außenwände sind an den geschlossenen Gebäudewänden mit Holz zu verkleiden.

Gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz, HWG, wird folgendes festgesetzt:  
Das anfallende, nicht schädlich belastete Niederschlagswasser der Dachfläche ist vollständig im Planbereich zur Versickerung zu bringen.  
Die Verkehrsflächen sind in wassergebundener Oberfläche herzustellen.

## 2.) Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch, BauGB, v. 3. November 2017,  
Hessische Bauordnung, HBO, v.28. Mai 2018,  
Hessisches Wassergesetz, HWG, v. 14. Dezember 2010

## 3.) Umweltbericht

Ein Umweltbericht gem. § 2a (2) BauGB ist wegen nicht zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht erforderlich.

## 4.) Übergeordnete Planungen

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Siedlungsbereich-Bestand“ dargestellt.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan, Planteil ehem. Gemeinde Rothenberg, Ober- Hainbrunn, als „Mischgebiet“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung, BauNVO, dargestellt.

Der Bebauungsplan „Am Hämmerichsweg“ ist aus den übergeordneten Planungen entwickelt und bedarf somit nicht der Genehmigung durch eine höhere Verwaltungsbehörde.

## 5.) Technische Erläuterungen

Der Planbereich grenzt direkt an die Neckarstraße als öffentliche Erschließung an. Die innere Erschließung erfolgt über private Grundstücksflächen. Im bauaufsichtlichen Verfahren erfolgt eine entsprechende Belastung des Privatgrundstückes Rothenberg, Flur 22, Nr. 83/6 zugunsten des Baugrundstückes Nr. 84/1.

Weitere Erschließungsanlagen und Einrichtungen sind nicht erforderlich; das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche wird im Planbereich vollständig und schadlos zur Versickerung gebracht. Häusliches Abwasser fällt nicht an. Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken Flur 22 Nr. 84/1, 84/2 und 84/3 werden in wassergebundener Oberfläche hergestellt.

6.) Bodenordnung

Der Planbereich liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens Rothenberg. Im Rahmen dieses Verfahrens werden sich die Bezeichnungen der betroffenen Grundstücke im Planbereich ändern, die Größe und Gestalt des Bebauungsplanes werden sich hierdurch jedoch nicht verändern.

7.) Kosten

Alle Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, der Herstellung des Gebäudes, der Erschließungseinrichtungen und der Ausgleichsmaßnahmen werden von den Eigentümern der Privatgrundstücke im Geltungsbereich getragen. Der Stadt Oberzent entstehen keine Kosten im Zusammenhang der Bauleitplanung.

Oberzent, .....

Stadt Oberzent